

Tunnus	18-1306-23-A LP-091-2022-11388
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Laakso, 091-018-0626-0002 Lääkärintie 8
Pinta-ala	87453 m ²
Kaava	Asemakaava 12681
Lainvoimaisuus	2022
Sallittu kerrosala	30895 m ²
Rakennettu kerrosala	24302 m ²
Alueen käyttö	<p>Rakennuspaikka 091-018-0626-0010 muodostuu tontista 091-018-0626-0002, joka on vahvistetulla tontinjakosopimuksella jaettu tonteiksi 091-018-0626-0006,-007, -008 -0009 ja -0010.</p> <p>YS/s Terveystieteiden- ja sosiaalipalvelurakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti, puistohistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa terveysalan tutkimus-, opetus- ja liiketoimintaa palvelevia tiloja, päiväkodin ja pysäköintilaitoksen.</p> <p>maph (+8,0 - -23,0) Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen, väestönsuojan, teknisiä tiloja, yhdyskuntateknisen huollon tiloja, huolto ja varastotiloja sekä muita sairaalan toimintaa tukevia tiloja sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin. Korkeusasemat sisältävät suojavyöhykkeet, jotka voidaan korvata myös rakenteellisilla ratkaisulla.</p> <p>YS/skorttelialueelle saa lisäksi sijoittaa noin tasolle -21 ja -40 ulottuvat ajoradat, joiden alapuolelle on varattava 5 m korkeat suojavyöhykkeet. Alueen pohjoisosassa on huomioitava maanalaisten tilojen sekä maanalaisen liiketunnelin yhteensovittamisen suunnittelutarve. Maanalaisten tilojen suunnittelussa ja toteutumisessa tulee turvata riittäviin lujitustoimenpitein olemassa olevan viemäritunnelin toiminta.</p>
Pääsuunnittelija	Väisänen Toni Tapani arkkitehti Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy

Rakennustoimenpide Sairaalaan palvelevan huoltorakennuksen rakentaminen, maanalaisten paikoitus- ja huoltotilojen rakentaminen ja aloittamisoikeus.

HEL 2023-007865

Laakson sairaala on HUS-yhtymän (Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä) ja Helsingin kaupungin yhteinen somaattiseen, neurologiseen ja psykiatriseen sairaanhoitoon keskittyvä sairaalakokonaisuus, KOY Laakson sairaala. Tämä lupahakemus koskee sairaalaan liittyvän huoltorakennuksen ja kalliohuollon sekä -pysäköinnin tilojen rakentamista vahvistetulla tontilla 91-18-626-10.

Eteläsivustan tontilla 91-18-626-6 sijaitsevalle Laakson yhteissairaalan päärakennukselle ja sitä palvelevalle maanalaiselle huolto- ja pysäköintitiloille on myönnetty rakennuslupa 18-0571-23-A.

Tontilla 91-18-626-7 ja 91-18-626-8 sairaalaa palvelevien maanalaisien huolto- ja pysäköintitilojen osille on myönnetty rakennusluvut 18-0548-23-A ja 18-0713-23-A.

Tontin 91-18-626-10 itäisellä osalla vuonna 1956 rakennetun huoltorakennuksen purkamiseksi on myönnetty 24.3.2023 purkamislupa 18-0671-23-P.

Rakennuspaikalla, eli tontilla 91-18-686-10 sairaalan huoltorakennuksen, kalliotilojen ja tukimuurin rakentamista valmistelevia maankaivu- ja louhintatöitä varten on laadittu maisematyölausunto 18-0410-23-MLA.

Rakennetaan huoltorakennus ja olevia rakennuksia palvelevat kalliotilat. Lisäksi rakennetaan tontin eteläreunan liitokset tontilla 91-18-686-6 sijaitsevien rakennusten rakenteisiin, rakennuksia palvelevien tunnelien ja kanaalien rakentaminen, uuden huoltorakennuksen rakentaminen ja tontin alla sijaitsevien kalliotilojen rakentaminen.

Tontilla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilan osaan rakennetaan 177 autopaikkaa. Maanalainen kortteliin tontteja palveleva pysäköintitila käsittää kokonaisuudessaan yhteensä 632 maanalaista autopaikkaa, joista 455 autopaikkaa sijoittuvat kortteliin muille tonteille.

Hankkeelle haetaan aloitusoikeutta, jotta rakennustyöt voivat jatkua keskeytyksettä.

Kalliotiloihin liittyvät maanpäälliset rakenteet toteutetaan erillisillä rakennusluvilla. Tontilla sijaitsevien olevien rakennusten peruskorjaustyöt ja muiden uudisrakennusten rakentaminen toteutetaan erillisillä rakennusluvilla.

Riittävät tekniset ja muut erityisselvitykset on toimitettu.

Toimitettuja erityisselvityksiä mm.:

- Energiaselvitys ja -todistus (energiatehokkuusluokka A)
- Perustamistapalausunto, huoltorakennus
- Pintavaaitus
- Tonttijakoselvitykset
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, kalliotiloissa R2(1-3); seuraamusluokka 2 (henkilö-, ympäristö- ja taloudelliset vahingot).
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio kalliotiloissa R2(1-3); erikoisvarastot - kosteudelle ja lämpötiloille poikkeuksellisia vaatimuksia, poikkeuksellisen suuri kosteusrasitus.
- Paloturvallisuuden riskiarvio huoltorakennuksessa R1(1-3), kalliotiloissa R1(1-3); maanlaisia tiloja yli 10 metrin syvyydessä.
- Paloturvallisuussuunnitelmat
- Poistumisturvallisuusselvitys
- Rakenteiden suunnittelun perusteet, kalliotilat
- LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönnoton perusteet

- Selvitys ääniteknisestä toimivuudesta, huoltorakennus
- Kosteudenhallintaselvitys, kalliotilat
- Esteettömyys selvitys
- Alustava hulevesiselvitys
- Alustavat pihasuunnitelmat

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- Kerrosalaselvitys
- Naapurin kuuleminen
- Lausunnot
- Aloittamisoikeushakemus

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä on käsitellyt suunnitelmia (LP-091-2022-11388, 18-0926-22-E) 27.3.2023 ja puoltanut hanketta mm. julkisivua koskevilla ehdoilla ja huomautuksilla. Suunnitelmaa on täsmennetty lausuntojen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavoitus on puoltanut huoltorakennuksen rakennusalueen vähäistä ylitystä edellyttäen, että toteutussuunnittelussa tulee noudattaa kaupunkityöryhmän antamaa ohjeistusta 7.3.2023.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

1. Huoltorakennus ulottuu pohjoisen puolelta rakennusalueen yli, perusteluna on talotekniikan sovittaminen kalliotiloihin: varavoiman savupiiput eivät mahdu rakennusalueen sisälle toiminnallisista syistä.

2. Kalliotiloihin sijoitettavat tekniset tilat ja niihin liittyvä kalliokuilu ulottuvat pienellä alueella vaakasuunnassa noin 2 m asemakaava-alueen ma-et(+9,0 - -48,0) ulkopuolelle. Kalliokuilu on sijoitettava kaavassa merkitylle et-alueelle, johon sijoitetaan sairaalakampusta palveleva tekninen huoltorakennus. Kuilun välittömässä läheisyydessä kaava-alueen rajan muoto on sellainen, ettei sitä voida toteuttaa louhintateknisistä syistä.

Poikkeaminen SM:n asetuksesta 506/2011

Kallioväestönsuojasta on yksi poistumisreitti sortuma-alueen ulkopuolelle kuilun LT-K01 kautta. Se on poikkeama S1- ja S2-väestönsuojia koskevasta SM:n asetus 506/2011 määräyksestä 7§, jonka mukaan mitoitettuja hätäpoistumisreittejä pitäisi sortuma-alueen ulkopuolelle olla kaksi (2). Perusteluna poikkeamiselle on se, että reittejä ulos tunneliverkostosta on useita. On hyvin epätodennäköistä, että kaikki mahdolliset hätäpoistumisreitit sortuvat, joten käytännössä toinen hätäpoistumisreitti toteutuu. Pelastusviranomaisen on puoltanut suunnitelmaa.

Rakennusoikeus 30895 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus		Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	autosuoja- ja varastotilaa		126			126
	sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennuste		24176			24176
	kerrosalan ylitys /MRL 115§			3536		3536
	lisäkerrosalaa 1			10396		10396
Väestönsuojat	Luokka S1	Suojatila m ² 3213	Suojat lkm 1	Kiinteistön ulkopuolella Ei		
Hankkeen laajuus						
Kokonaisala	13932 m ²					
Tilavuus	72552 m ³					
Paloluokka	P1					
Lausunnot						
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatyöryhmä					
Lausunto pvm	27.03.2023					
Lausunnon tulos	ehdollinen					
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos					
Lausunto pvm	25.05.2023					
Lausunnon tulos	puollettu					
Lausunnon antaja	asemakaavoitus					
Lausunto pvm	29.03.2023					
Lausunnon tulos	puollettu					
Lausunnon antaja	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto)					
Lausunto pvm	07.02.2023					
Lausunnon tulos	lausunto					
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.					
Vakuuden laji	Ei vakuutta					
Vakuuden perusteet	Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta.					
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.					

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja

- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- Detaljisuunnitelmat
- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Riskianalyysi erityismenettelytoimenpide-ehdotuksineen tulee toimittaa ennen aloituskokouksen tilaamista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Toimitettavilla detaljisuunnitelmilla tarkoitetaan huoltorakennuksen julkisivujen ja julkisivuosien liitoskohtien detaljisuunnitelmia.

Rakennuspaikan ja rakennuksen ulko-opasteille on haettava oma toimenpidelupansa erikseen sovittavassa laajuudessa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastuskirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Suunnittelualan vastuusuunnittelijat vastaavat oman

suunnittelualansa työmaatoteutuksen suunnitelmienmukaisuudesta (MRL 150 b § Asiantuntijatarkastus). Asiantuntijan tarkastukset eivät korvaa työmaalla pidettävää tarkastusasiakirjaa vaan täydentää sitä. Selvitys suunnitelmienmukaisuudesta loppupäätelmiseen on liitettävä tarkastusasiakirjan yhteenvedon liitteeksi

Hankkeessa on tehtävä MRL 150 d §:n mukaisena erityismenettelyn toimenpiteenä MRL 150 c §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus ilmanvaihtosuunnitelmille. Tarkastuksen tekijä ja tarkastussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörillä ennen tarkastustyön aloittamista.

Säilytettävät puusto- ja kasvillisuusalueet merkitään, aidataan ja suojataan. Säilytettävien puiden juuret suojataan. Piha- ja istutussuunnitelmaan tulee sisällyttää selvitys suojeltujen piha-alueiden ennallistamisesta.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi on tonttia koskeva yhteisjärjestelysopimus ja rasitteen kaltaiset asiat oltava saatettuna vastaamaan toteutunutta tilannetta ja vahvistettuina rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi on tontin oltava rekisteröitynä.

Rakennuksesta laadittava käyttö ja huolto-ohje.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 § a-j §:t, 125 §, 131 §, 133 §, 135 §, 144 §, 171 § ja 175 §.

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Joonas Heikkilä
Arkkitehti